

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ I CIEPŁEJ WODY DO LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CIECHANOWCU.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się :
 - powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o.
 - powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody przyjmuje się okres 12 miesięcy. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzania wody w nieruchomościach podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
3. Za lokale opomiarowane z punktu widzenia energii cieplnej uważa się lokale wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
4. Za lokale nieopomiarowane uważa się lokale niewyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
5. Przez użytkownika lokalu rozumie się osobę zajmującą lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności jak również osoby bez tytułu prawnego do lokalu.
6. Węzeł cieplny – węzeł, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące jeden lub zespół budynków.
7. Koszt energii- to koszt wyprodukowania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody z własnych źródeł.
8. Nieruchomość – budynek lub budynki wydzielone przez Zarząd i zaopatrywane w ciepło z jednej kotłowni.

II. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Podstawę ustalania odpłatności za dostawę ciepła stanowi kalkulacja faktycznie poniesionych kosztów uwzględniających planowane remonty i modernizację. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej podpisaną przez dwóch członków Zarządu kalkulację, na podstawie której Rada Nadzorcza zatwierdza stawki odpłatności za 1m² odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalacje centralnego ogrzewania wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu c.o. w okresie roku kalendarzowego.
3. Opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni w formie stawki na m² powierzchni użytkowej mieszkania w oparciu o analizę kosztów

wytworzenia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanych kosztów wytworzenia energii cieplnej w poszczególnych nieruchomościach. Opłaty podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

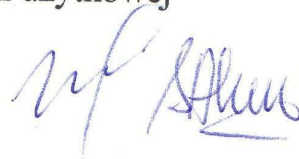
4. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego od 1 stycznia do 31 grudnia.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:
 - koszty wytworzenia energii (zakup paliwa i energii elektrycznej)
 - koszty odczytu i rozliczania ciepła(tylko w nieruchomościach rozliczanych na podstawie podzielników kosztów ciepła)
 - koszty napraw, modernizacji i konserwacji
 - koszty dozoru technicznego
2. Koszty centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych mogą być rozliczane w następujący sposób:
 - wskazania ciepłomierzy,
 - wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności,
 - powierzchni lub kubatury tych lokali,
3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdej nieruchomości.
4. O sposobie rozliczania centralnego ogrzewania decyduje Rada Nadzorczą na podstawie sondażu przeprowadzonego wśród mieszkańców danej nieruchomości.
5. W przeprowadzonym sondażu winno wziąć udział minimum 2/3 mieszkań na danej nieruchomości.
6. Za wyborem danego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania musi wypowiedzieć się minimum 50%+1 lokatorów biorących udział w sondażu.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE POWIERZCHNI LOKALU.

1. W budynkach z lokalami nie wyposażonymi w żadne urządzenia ustalające ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewanie, całkowity koszt ogrzewania danej nieruchomości dzieli się na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu, w ogólnej sumie powierzchni użytkowej



- lokali w budynkach należących do danej nieruchomości.
2. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym przewyższa poniesione koszty, nadwyżka zaliczana jest na poczet następnego okresu rozliczeniowego.
 3. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów centralnego ogrzewania w tym okresie, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej o zwiększeniu zaliczek w następnym okresie rozliczeniowym.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA POMOCĄ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW.

1. Podzielniki kosztów montowane są na grzejnikach wyposażonych w termostaticzne zawory grzejnikowe.
2. Podzielniki kosztów działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatury między temperaturą na grzejniku, a zaprogramowaną stałą temperaturą pomieszczenia. Podzielnik przemienia tę wartość na dokładnie określony wynik odczytu w jednostkach. Odczytane jednostki stanowią podstawę wyliczenia kosztów ogrzewania.
3. Podzielniki kosztów nie mogą być narażone na uszkodzenia mechaniczne, a stwierdzenie ich w trakcie odczytu będzie traktowane jako umyślnie spowodowane uszkodzenie. W takim przypadku mieszkanie będzie rozliczane jako nie opomiarowane.
4. Odczytów podzielników dokonują pracownicy firmy rozliczającej w terminie do 10 stycznia roku następnego w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem.
5. O terminie odczytu lokatorzy są informowani na 5 dni przed wyznaczoną datą poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych i biurze spółdzielni. Obecność lokatora lub użytkownika lokalu w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa.
6. Lokator lub użytkownik obowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostanie odnotowane w karcie odczytu.
7. W przypadku odmowy podpisu, fakt ten zostanie odnotowany na karcie odczytu, a mieszkanie zostanie rozliczone jako nie opomiarowane.
8. W przypadku stwierdzenia przez lokatora lub użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jest on zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia o tym fakcie spółdzielni. Koszt wymiany podzielnika poniesie lokator lub użytkownik.
9. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez pracownika firmy rozliczającej, koszt wymiany poniesie firma.
10. Koszty centralnego ogrzewania poszczególnych nieruchomości wyposażonych w podzielniki kosztów pomniejszone o część kosztów dotyczących mieszkań nie opomiarowanych podlegają podziałowi na koszty stałe tj. koszty wynikające z pobrania ciepła poza lokalem przez grzejniki w pomieszczeniach

- wspólnego użytkownika oraz ciepła zużytego w wyniku strat w przesyłach na pionach i poziomach instalacji oraz koszty zmienne wyliczone na podstawie ilości jednostek odczytanych na podzielnikach kosztów. Decyzję w sprawie podziału kosztów podejmuje Zarząd Spółdzielni. Do kosztów centralnego ogrzewania dolicza się koszty ogólne proporcjonalnie do struktury sprzedaży zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
11. Za lokale nie opomiarowane w budynkach rozliczanych na podstawie podzielników kosztów uważa się lokale:
 - w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na wszystkich grzejnikach podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż) lub dokonano samowolnego zdjęcia i w przypadku rezygnacji lokatora z rozliczenia na podstawie podzielników kosztów,
 - w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
 - w których nie dokonano odczytów z uwagi na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzenia odczytów lub w których stwierdzono uszkodzenia podzielników kosztów.
 12. W przypadku przekazania lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni firma rozliczająca dokonuje pośredniego odczytu podzielników kosztów.
 13. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania na skutek zbycia własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, osoba obejmująca lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
 14. Ostateczne rozliczenie z użytkownikami lokali następować będzie w terminie czterech miesięcy po zakończeniu roku. Rozliczenie w formie pisemnej sporządzi firma rozliczająca.
 15. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są indywidualnie każdemu użytkownikowi stosownie do ilości podzielników.
 16. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym przewyższa poniesione koszty, nadwyżka zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za mieszkanie.
 17. W przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest mniejsza od poniesionych kosztów centralnego ogrzewania w tym okresie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w równych ratach miesięcznych w ciągu 3 miesięcy poczynając od miesiąca następnego po otrzymaniu rozliczenia.
 18. Użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczała odsetek ustawowych z tytułu niedopłaty jaka wynikła z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie, w 3-miesięcznym okresie rozliczeniowym.
 19. W przypadkach uzgodnionych ze spółdzielnią - przy zmianie parametrów grzejników przy ich wymianie, zostaną dokonane między odczyty,

- przemontowanie podzielników i przeliczenie parametrów grzejnika przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi pokrywa lokator.
20. Grzejniki, na których wystąpiła awaria podzielnika kosztów, rozliczane będą według średniego zużycia w lokalu, w przypadku wcześniejszego powiadomienia Spółdzielni przez lokatora o jego uszkodzeniu.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

1. Zużycie wody w lokalu mieszkalnym rozlicza się według wskazań wodomierzy.
2. Wysokość opłat za podgrzanie wody ustala Rada Nadzorcza.
3. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty.
4. Rozliczenie ilości pobranej wody następuje w systemie kwartalnym na podstawie odczytów dokonanych w ostatnich 3 dniach upływającego kwartału.
5. Użytkownicy mieszkań wnoszą comiesięczną opłatę stałą za podgrzanie wody i utrzymanie jej w gotowości do pobrania w wysokościach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
6. Dokument rozliczenia wody przekazywany jest użytkownikowi za dany kwartał w terminie do 10 dnia miesiąca następnego kwartału.
7. Każdy użytkownik ma prawo zgłosić reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia wody. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.
8. Różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach kwartalnych, a ilością faktycznie pobranej wody stanowi nadpłatę lub niedopłatę. Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat, a niedopłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.
9. Wynik finansowy z rozliczenia kosztów podgrzania wody stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami, a poniesionymi kosztami podgrzania wody podlega kompensacie w ramach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania odrębnie dla każdej nieruchomości.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Przy rozliczaniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych wyposażonych w wodomierze przyjmuje się następujące zasady:

1. Podstawą naliczenia opłat jest wskazanie wodomierzy pod warunkiem, że są zaplombowane i sprawne technicznie.
2. Odczytu wodomierzy dokonuje pracownik Spółdzielni w obecności użytkownika.
3. Dopuszcza się przekazanie informacji o wskazaniach wodomierzy przez lokatora bezpośrednio do biura Spółdzielni osobiście lub telefonicznie.
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków zaliczkowo co miesiąc według cen ustalonych przez dostawcę.

5. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą comiesięczną opłatę stałą wynikającą z różnicy kosztów opłat za wodę według wskazań licznika głównego, a wskazaniami wodomierzy w mieszkaniach. Wysokość jej ustala Rada Nadzorcza.
6. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w okresach kwartalnych.
7. Różnica pomiędzy naliczonymi zaliczkami, a kosztami faktycznego zużycia stanowi nadpłatę lub niedpłatę i jest uwzględniona w łącznym saldzie z tytułu opłaty za mieszkanie. Nadpłata podlega potrąceniu z należnych opłat, a niedpłata winna być wniesiona przez użytkownika w miesiącu otrzymania rozliczenia.
8. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do udostępnienia mieszkań w celu dokonania okresowych odczytów jak również niezwłocznie zgłaszać nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy.
9. W przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu lub pracownika Spółdzielni nieprawidłowości w funkcjonowaniu wodomierzy należność za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie naliczona w wysokości opłat ostatniego kwartału.
10. W przypadku samowolnego zdemontowania wodomierzy spółdzielnia dokona ponownego montażu na koszt lokatora, a opłata za dany kwartał zostanie wyliczona według norm zużycia na 1 osobę (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody).

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w przypadku zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów wytworzenia ciepła np. zmiany cen zakupu oleju opałowego, energii elektrycznej, zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywanymi przy ustalaniu poprzednich opłat.
W przypadku zmian wynikających ze zmiany cen czynników grzewczych niezależnych od Spółdzielni, o zmianie informuje Zarząd na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, w pozostałych przypadkach na 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku spraw nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 1. W przypadkach spornych właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
 2. Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.11.2017r. Protokół 12/2017 uchwała 20/2017. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2018r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Alicja Sienicka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Andrzej Włodarczyk